

condono e nemmeno nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e spese per pratica DOCFA: €.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO B - modifica delle aperture su prospetti (sia al piano terra sia al piano primo) e diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e spese per pratica DOCFA: €.500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli edifici (Corpo A e B) non risultano inseriti in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di Tipo mappale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e spese per pratica catastale: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, FRAZIONE DREZZO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, frazione DREZZO, della superficie commerciale di **284,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa bifamiliare in edificio (anni '70) di due piani fuori terra comprendente due appartamenti (uno per piano) oltre autorimessa doppia in comune e terreno di pertinenza. Accesso al lotto (non recintato) dalla strada Provinciale 18 per mezzo di strada privata non asfaltata.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1416 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana drezzo, categoria A/7, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)

Coerenze: Nell'intorno in affaccio sul Mapp.1416, in adiacenza all'angolo Nord il Sub.1, piano superiore Sub.3.

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/2.

- foglio 4 particella 1416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 155

mq, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)

Coerenze: Su quattro lati affaccio sul Mapp.1416, piano sottostante Sub.2, piano superiore copertura dell'edificio.

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/3.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

buono



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA: si accede dall'esterno dal portico (Sud-Est) o passando dall'autorimessa mediante il disimpegno della scala interna comune ai due appartamenti. L'unità si compone di tre locali oltre ad un bagno cieco.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO: si accede dalla scala esterna (Sud-Ovest) o passando dall'autorimessa mediante il disimpegno della scala interna comune ai due appartamenti. L'unità si compone di tre camere (due balconi) oltre ad un bagno (zona notte) e di un'ampia zona giorno con cucina separata (con ampio balcone).

L'edificio costruito negli anni '70 non è stato oggetto di ristrutturazione. Le finiture (di livello economico) come gli impianti sono datati e prevedono: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, porte in legno tamburato, serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento (terminali in ghisa ed in minima parte in alluminio) è alimentato da caldaia a metano (posta in centrale termica - spazio comune sottoscala esterna) ed allo stato funziona solo per l'appartamento del primo piano a causa di una perdita occulta nell'impianto di distribuzione del piano terra. L'appartamento del piano terra è attualmente riscaldato mediante stufa/camino.

Si rilevano estese superfici murarie e a plafone (sia interne che esterne) interessate da umidità a causa di probabili infiltrazioni d'acqua.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel complesso è molto scarso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano terra (Sub.2)	103,00	x	100 %	=	103,00

scala comune interna	13,00	x	100 %	=	13,00
appartamento al piano primo (Sub.3)	147,00	x	100 %	=	147,00
balconi al piano primo (Sub.3)	28,00	x	30 %	=	8,40
centrale termica al piano terra (sottoscala)	10,00	x	25 %	=	2,50
scala esterna (accesso piano primo - Sub.3)	16,00	x	25 %	=	4,00
portici al piano terra (Sub.2)	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	340,00				284,80

ACCESSORI:

box doppio, composto da locale largo 4,73 m e lungo 7.63 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1416 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana drezzo, categoria C/6, classe U, consistenza 38 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)

Coerenze: Lato Nord ed Ovest affaccio sul Mapp.1416, lato Est e Sud Sub.2, piano superiore Sub.3.

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/1

accesso al locale mediante portone in ferro senza automazione; pavimentazione in piastrelle di piccola pezzatura; stato di conservazione complessivo scarso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa comune ai due appartamenti	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	40,00				20,00

altro terreno, composto da terreno di pertinenza che circonda l'edificio bifamiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1416 (catasto terreni), sezione urbana drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 510, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017) Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP 1382

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.li 2197, 1477, 1476 su due lati, 1865.

Non risulta inserito in mappa l'immobile insistente sul presente mappale di cui al Sub.1, 2 e 3. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1416 sub. 1, n. 1416 sub. 2 e n. 1416 sub. 3, risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali n. 74/1, n. 74/2, n. 74/3 unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 74 di protocollo; insistono su parte dell'area censita la particella n. 1416 di are 5.10 derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1382 (ex 828/b) di are 3.00 e n. 1416

(ex 1067/b) di are 2.10.

il terreno che circonda la casa è interamente pavimentato in battuto di cemento in scarso stato di conservazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. cat. terreno 510 mq - Sup. cat. edificio 155 mq = Sup. di pertinenza attorno all'edificio = 355 mq	355,00	x	6 %	=	21,30
Totale:	355,00				21,30

altro terreno, composto da appezzamento di terreno destinato a prato, di pertinenza della villa bifamiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1476 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 490, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In senso orario da Nord: Mapp.1416 su due lati, Mapp.1477, Mapp.828 su tre lati, Mapp.1479, Mapp.1478, Mapp.1865.
- foglio 9 particella 1477 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl.2, superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.2197, Mapp.1067, Mapp.1476, Mapp.1416.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appezzamento di terreno destinato a prato, di pertinenza della villa bifamiliare	600,00	x	2 %	=	12,00
Totale:	600,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2022 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Colverde (Co), zona centrale/Drezzo - B1, in stato conservativo normale e destinazione Ville e Villini - prevede un range di valore che va da un minimo di € 1.250,00 a un massimo di €. 1.500,00 per superficie lorda; per abitazioni civili valori da 1.200 a 1.400 €/mq e per box valori da 520 a 770 €/mq.

Per un ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2022) che riporta per Ville nuove in classe A il valore di 2.100 €/mq e per appartamenti del 1975 in classe G e in normale stato di conservazione il valore di 800,00 €/mq. Inoltre per i box i valori a corpo variano da 10 a 15 mila euro.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 945,00 €/mq come prezzo medio per la stima del bene calcolato applicando il coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,70 ad un valore stimato di 1.350 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	284,80	x	945,00	=	269.136,00
Valore superficie accessori:	53,30	x	945,00	=	50.368,50
					319.504,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 319.504,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 319.504,50

BENI IN COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, FRAZIONE DREZZO
EDIFICIO INDIPENDENTE AD USO DEPOSITO
DI CUI AL PUNTO B

edificio indipendente ad uso deposito a COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, frazione DREZZO, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio indipendente edificato ai margini del lotto occupato dalla villa. Esso giace sul mappale che consente l'accesso anche al lotto della villa (e quindi rimane ad essa connesso).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1865 (catasto fabbricati), sezione urbana Drezzo, categoria C/2, classe U, consistenza 77 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)
Coerenze: Prospetto lati Nord e Sud su Mapp.1865, lato Est Mapp.1476, lato Ovest Mapp.2040.
L'immobile non risulta inserito in mappa pertanto coerenze e confini possono risultare imprecisi.
- foglio 9 particella 1865 (catasto terreni), sezione urbana Drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 385, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.li 1866, 2197, 1416, 1476, 1478, 2040.
L'unità immobiliare censita con la particella n. 1865, già particella n. 1061 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 73/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 73 di protocollo; insiste su parte dell'area censita con la particella n. 1865, ente urbano di are 3.85; risulta catastalmente correlata con le aree censite con le particelle n. 1865 di are 3.85 e n. 1866 di are 0.20 derivanti dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1061 di are 4.05.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio costruito nel 1962 senza concessione edilizia e condonato nel 1993. Formato da tre locali al piano terra oltre ad un locale al piano primo non accessibile per mancanza di scala. Edificio accatastato come C/2 ed utilizzato come taverna, cucina, deposito. I materiali di costruzione e le finiture sono di tipo economico. Il riscaldamento avviene per mezzo di un camino. E' presente uno split per l'aria condizionata ed uno scaldacqua sanitario elettrico. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio al piano terra	56,00	x	100 %	=	56,00
edificio al piano primo	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	77,00				77,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da striscia di terreno occupato dalla strada di accesso all'intera proprietà e sulla quale insiste il fabbricato stesso mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1865 (catasto terreni), sezione urbana Drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 385, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1866, Mapp.2197, Mapp.1416, Mapp.1476, Mapp.1478, Mapp.2040.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mapp.1865	385,00	x	10 %	=	38,50
Totale:	385,00				38,50

altro terreno, composto da terreni ad uso giardino di pertinenza del fabbricato di cui al Mapp.1865.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1478 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl.3, superficie 40, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1865, Mapp.1476, Mapp.1479, Mapp.754 su due lati.
- foglio 9 particella 1479 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 20, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1476, Mapp.377, Mapp.1478.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-------------	-------------	--	--------	--	-------------

Mapp.1478 e Mapp.1479	60,00	x	5 %	=	3,00
Totale:	60,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato del bene nella sua reale consistenza, destinazione d'uso e stato manutentivo è stata presa a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2022 - semestre 1. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Colverde (Co), zona centrale/Drezzo - B1, in stato conservativo normale e destinazione magazzini i valori variano da 450 a 600 €/mq. Per un ulteriore confronto è stato preso a riferimento il Borsino immobiliare della provincia di Como (anno 2022) che riporta valori compresi tra 450 a 800 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile descritte e del suo stato di manutenzione si ritiene congruo l'utilizzo del valore di 400,00 € come prezzo medio per la stima del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	400,00	=	30.800,00
Valore superficie accessori:	41,50	x	400,00	=	16.600,00
					47.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di como, ufficio del registro di como, conservatoria dei registri immobiliari di como, ufficio tecnico di Colverde (CO), agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia entrate, ed inoltre: borsino immobiliare provincia di como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	284,80	53,30	319.504,50	319.504,50
B	edificio indipendente ad uso deposito	77,00	41,50	47.400,00	47.400,00
				366.904,50 €	366.904,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 36.690,45**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.016,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 323.198,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 48.479,71**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 274.718,34**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico